கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம், தென்காசி

முன்னிலை :– திருமதி. கே. சுதாராணி, எம்.எல்.,
கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,

2026 ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 14 ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை
(திருவள்ளுவராண்டு 2053 ஸ்ரீ பராபவ வருடம் ஆனி திங்கள் 30–ஆம் நாள்)

அசல் வழக்கு எண். 218/2020
(CNR No. TNTS04-000086-2020)
* * * * *

ஆ. சங்கரநாராயணன் ... வாதி

/எதிர்/

திருமலைச்சாமி ... பிரதிவாதி

இந்த வழக்கானது, முதலில் தென்காசி, முதன்மை சார்பு நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அங்கு பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்டபின், இவ்வழக்கின் எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டபின்பு, மாண்புமிகு திருநெல்வேலி, முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி அவர்களால் 30.04.2021 தேதியன்று பிறப்பிக்கப்பட்ட A.No.5645/2021–ன் உத்தரவின்படி இந்நீதிமன்றத்திற்கு விசாரணைக்காக மாற்றம் செய்யப்பட்டு, அதன்பின் கடந்த 01.07.2026ம் தேதியன்று இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பாக இறுதியான விசாரணைக்கு வந்த போது, வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திருவாளர். S. குலசேகரன் அவர்களும், பிரதிவாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திருவாளர். K. சைலபதிசிவஞானம் அவர்களும் முன்னிலையாகியும், இரு தரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டும், சாட்சிய சான்றாவணங்கள் மற்றும் வழக்காவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், இதுநாள்வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்துவந்த நிலையில், இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

<u>தீர்ப்புரை</u>

பிராது தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து, நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் ஒரு காலத்திற்குள் வாதிக்கு, பிரதிவாதி 06.03.2017ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணப்படி கிரைய ஆவணம் ஒன்றை எழுதி அதனை பதிவு செய்து கொடுத்துப் போவதுடன், பிராது தபசில் சொத்தின் அனுபவத்தை வாதி வசம் பிரதிவாதி ஒப்படைக்கும்படிக்கும், அவ்விதம் செய்துபோக பிரதிவாதி தவறும்பட்சத்தில், நீதிமன்றத்திலிருந்து பிராது தபசில் சொத்தினை பொறுத்து 06.03.2017ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணப்படி வாதி பெயருக்கு கிரைய ஆவணம் ஒன்றை எழுதி அதனை பதிவு செய்து பெற்றுக் கொள்ளும்படிக்கும், அதனை தொடர்ந்து பிராது தபசில் சொத்தின் அனுபவத்தை வாதி நீதிமன்றத்தின் மூலம் பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்ளும் வகையிலுமாக பிரதிவாதிக்கெதிராக பிராது தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றும் (Specific performance of contract for Sale) பரிகாரத்திற்கும், ஒருக்கால் பிராது தபசில் சொத்தினைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றும் பரிகாரத்திற்கு தீர்வு செய்ய இயலாது என நீதிமன்றம் கருதும்பட்சத்தில், மாற்றுப்பரிகாரமாக, இந்த வாதி, பிரதிவாதியிடம் பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து 06.03.2017ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணப்படி பெற்றுக்கொண்ட முன்தொகை ரூ.1,50,000/– (ரூபாய் ஒரு லட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்)க்கு மேற்குறிப்பிட்ட கிரைய ஒப்பந்த காலமான 06.03.2017ம் தேதிமுதல் மேற்குறிப்பிட்ட தொகையை வாதிக்கு, பிரதிவாதி செலுத்தி முடிக்கும் வரை 12% வட்டியும் பிராது தபசில் சொத்தினை Charge பேரில் இந்த வாதிக்கு பிரதிவாதி செலுத்தும்படிக்கும் மற்றும் இவ்வழக்கு செலவுத்தொகையும் கிடைக்கும்படிக்கு தீர்ப்பாணை வழங்கக் கோரி வாதியால் அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. <u>வாதி வழக்குரையின் சுருக்கம்</u>:–

2.1 வழக்குரை தபசில் சொத்து, இந்த பிரதிவாதிக்கு 19.09.2001ம் தேதிய பதிவு ஏற்பாடு ஆவண எண்.1517/2001–ன்படி பாத்தியப்பட்டு, அவரது அனுபவத்திலும், ஆளுகையிலும் இருந்து வருகிறது. ஷை சொத்தை

பிரதிவாதி கிரையம் செய்ய பேசி வந்ததில், வாதி கிரையம் கேட்டதற்கு பிரதிவாதி, வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு, வாதியும் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து கடந்த 06.03.2017 தேதியில் தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் ஒன்றை சாட்சிகள் முன்பு எழுதிக்கொண்டனர். அதன்படி, கிரைய அசல் தொகை ரூ.1,60,000/– என முடிவு செய்யப்பட்டு, அதில் முன்பணமாக வாதியிடம் பிரதிவாதி அன்றைய தினமே ரூ.1,50,000/– பெற்றுக்கொண்டார். பாக்கி கிரைய தொகையான ரூ.10,000/–ஐ ஒன்றரை வருட வாய்தாவான 05.09.2018 தேதிக்குள் பிரதிவாதி வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்துத் கொடுக்கவேண்டும் என மேற்படி ஒப்பந்தத்தில் சரத்துக்கள் கண்டுள்ளது. ஷை கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து கிரைய ஒப்பந்த தேதிக்குப்பின் பாக்கி கிரையத் தொகையான ரூ.10,000/–ஐ பிரதிவாதியிடம் கொடுத்து, மேற்படி கிரையத்தை முடிக்க வாதி தயாராகவே இருந்து வந்து, தற்போதும் தயாராகவும், விருப்பமுள்ளவராகவும் இருந்து வருகிறார்.

2.2 அதன்பின் வாதி பலமுறை பிரதிவாதியை சந்தித்து கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி கிரையம் முடித்துத்தரக் கேட்டும், பிரதிவாதி கிரையம் முடித்துக் கொடுக்காமல் காலத்தை இழுத்தடித்து வந்தார். அதனால், வாதி பிரதிவாதிக்கு 24.12.2019 அன்று கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி கிரையம் முடித்துத்தரக்கோரி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ஒன்றை அனுப்பினார். ஷை அறிவிப்பினை பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி, பொய்யான சங்கதிகளைக் கொண்ட பதிலறிவிப்பினை கடந்த 08.01.2020 அன்று வாதிக்கு அனுப்பினார். எனவே, வாதிக்கு, பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து 06.03.2017 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து, நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் காலக்கெடுவிற்குள் தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து வாதியின் பெயருக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்துப்போகவும், தபசில் சொத்தின் அனுபவத்தை பிரதிவாதி, வாதியின் வசம் ஒப்படைத்துப்போக உத்தரவிட்டும், அவ்வாறு பிரதிவாதிகள் செய்ய தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றம் மூலமாகவே தபசில் சொத்தை வாதிக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்துப்போக ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்கு தீர்ப்பு செய்தும், தபசில் சொத்தின் அனுபவத்தை

பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற்று வாதி வசம் நீதிமன்றம் மூலம் ஒப்படைத்துப்போக உத்தரவிட்டும், மாற்றுப் பரிகாரமாக வாதிக்கு பிராது தொகை விபரத்தில் கண்ட தொகையையும், அதில் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்ட அசல் தொகை ரூ.1,50,000/–மும், ஷை தொகைக்கு கிரைய ஒப்பந்த தேதி முதல் 12% வட்டி சேர்த்து வாதிக்கு பிரதிவாதி செலுத்திப்போக உத்தரவிட்டும், ஷை தொகைக்கு ஈடாக பிராது தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து ஜார்ஜ் ஏற்படுத்தி உத்தரவு பிறப்பிக்கக் கோரியும் மற்றும் இவ்வழக்கு செலவுத்தொகையும் கிடைக்கும்படிக்கு தீர்ப்பாணை வழங்கக் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. <u>எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்</u>:

வாதியின் வழக்கு சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் செல்லத்தக்கதில்லை. பிரதிவாதிக்கு தன் குடும்ப அவசர செலவு நிமித்தம் பணம் தேவைப்பட்டதால், வாதியிடம் கடந்த 06.03.2017ம் தேதியில் ரூ.1,50,000/– கடனாக கேட்டதில், வாதி, பிராது சொத்தைப் பொறுத்து செக்யூரிட்டி வகைக்குக்காக கடன் தொகையை முன்பணமாக காட்டி கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்து கொடுத்தால்தான் பிரதிவாதி கேட்கும் கடன் தொகையை தருவதாகக் கூறியதால், பிரதிவாதியும், வாதியின் பேச்சை நம்பி மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை பிறப்பித்துக் கொடுத்தார். மேற்படி ஒப்பந்த ஆதரவில் காட்டியுள்ள வாய்தா தேதியான 05.09.2018 தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்கும் மேலாக வாதி கிரையம் முடிக்க எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இருந்திருப்பதிலிருந்தே வாதி பிரஸ்தாபிக்கும் கிரைய ஒப்பந்த ஆதரவு உண்மையான எண்ணத்துடன் ஏற்படுத்தப்படவில்லை என்பது தெரியவரும். வாதி அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்புக்கு பிரதிவாதி உண்மையான விபரங்களைக் கூறி பதிலறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். மேலும், வாதியிடம் பிரதிவாதி கடந்த 19.12.2019ம் தேதியன்று ரூ.50,000/–ஐ திருப்பிக் கொடுத்துவிட்டார். மீதித் தொகை ரூ.1,00,000/–த்தை வழக்கு கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்யும் தினத்தில் பெற்றுக்கொள்வதாகவும், கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்ய ஏற்பாடு செய்வதாகவும் கூறிச் சென்ற வாதி,

பேசியபடி நடக்காமல், வழக்குச் சொத்தை கைப்பற்ற வேண்டுமென்ற கெட்ட எண்ணத்தில் இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். வாதியின் வழக்குமூலம் உண்மையில்லை. வாதி சுத்தமான கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை அணுகவில்லை. மற்றபடி வாதி தன் வழக்குரையில் குறிப்பிட்டுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் உண்மைக்கு புறம்பானவைகள் ஆகும். எனவே, வாதியின் வழக்கை தள்ளுபடி செய்யவேண்டும்.

4. வாதியின் வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை ஆகியவைகளை பரிசீலனை செய்த தென்காசி, முதன்மை சார்பு நீதிமன்றம், வழக்கின் தீர்வுக்காக கடந்த 29.03.2021 அன்று கீழ்க்கண்ட எழுவினாக்களை வனைந்துள்ளது.

<u>எழுவினாக்கள்</u>:

1. பிரதிவாதி வாதியிடம் 6.3.17 ல் ரூ.1,50,000/−ஐ பெற்றுக்கொண்டு பெயரளவிற்கு ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி கொடுத்ததாக கூறுவது உண்மையா?
2. வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றும் பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா?
3. வாதி மாற்று பரிகாரமான, பிரதிவாதியிடமிருந்து ரூ.1,50,000/−மும் பின்வட்டியும் கிடைக்கக் கூடியதா?
4. செலவுதொகை குறித்த உத்திரவு என்ன?
5. இதர பரிகாரங்கள் என்ன?

5. மேற்படி எழுவினாக்கள் வனையப்பட்ட பின்பு, மாண்புமிகு திருநெல்வேலி, முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி அவர்களால் 30.04.2021 தேதியன்று பிறப்பிக்கப்பட்ட A.No.5645/2021−ன் உத்தரவின்படி இவ்வழக்கானது தென்காசி, முதன்மை சார்பு நீதிமன்றத்திலிருந்து இந்நீதிமன்றத்திற்கு விசாரணைக்காக மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலையில், இந்நீதிமன்றத்தில் வாதி தரப்பில், வழக்கு வாதி சங்கரநாராயணன் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, ஷையார் மூலம் வா.சா.ஆ.1

முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. மேலும், வாதி தரப்பில் ஒரு தனி நபர் சாட்சியான மணிகண்டன் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். பிரதிவாதி தரப்பில், வழக்கு பிரதிவாதி திருமலைச்சாமி பி.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். பிரதிவாதி தரப்பில் எவ்வித சான்றாவணங்களும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

6. <u>எழுவினா எண்கள்.1 மற்றும் 2–க்கான தீர்வு</u>:

வாதி பிரஸ்தாபிக்கும் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணம், பிரதிவாதி கூறுவதுபோல் பெயரளவுக்கு ஏற்படுத்திக் கொள்ளப்பட்டதா? மற்றும் வாதி, அவர் கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற உரிமையுடையவரா? என்பதுமே இவ்வெழுவினாக்களைப் பொறுத்து தீர்வு காணப்படவேண்டிய விபரமாகும்.

7. வழக்கு வாதி தன் வழக்குரையில், தபசில் சொத்து, இந்த பிரதிவாதிக்கு 19.09.2001 ம் தேதிய பதிவு ஏற்பாடு ஆவண எண்.1517/2001–ன்படி பாத்தியப்பட்டு, அவரது அனுபவத்திலும், ஆளுகையிலும் இருந்துவந்த நிலையில், ஷை சொத்தை பிரதிவாதி கிரையம் செய்ய பேசி வந்ததில், வாதி கிரையம் கேட்டதற்கு பிரதிவாதி, வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு, வாதியும் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து கடந்த 06.03.2017 தேதியில் தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் ஒன்றை சாட்சிகள் முன்பு எழுதிக்கொண்டதாகவும், அதன்படி, கிரைய அசல் தொகை ரூ.1,60,000/– என முடிவு செய்யப்பட்டு, அதில் முன்பணமாக வாதியிடம் பிரதிவாதி அன்றைய தினமே ரூ.1,50,000/– பெற்றுக்கொண்டதாகவும், பாக்கி கிரைய தொகையான ரூ.10,000/–ஐ ஒன்றரை வருட வாய்தாவான 05.09.2018 தேதிக்குள் பிரதிவாதி வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்துத் கொடுக்கவேண்டும் என்றும் குறிப்பிட்டுள்ளதற்கு ஆதரவாக, வழக்கு வாதி தன்னை வா.சா.1 ஆக விசாரித்துக்கொண்டும், தனி நபரான மணிகண்டன் என்பவரை வா.சா.2 ஆக விசாரித்துக்கொண்டும், தன் தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 ஆவணங்களை குறியீடு செய்துள்ளார்.

8. இதனை மறுக்கும் பிரதிவாதி தரப்பு வழக்கு என்னவெனில், வாதி பிரஸ்தாபிக்கும் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணமானது, பிரதிவாதி வாதியிடம் பெற்ற ரூ.1,50,000/- கடனுக்காக செக்யூரிட்டி வகைக்காக ஏற்படுத்திக் கொடுக்கப்பட்டதாகவும், மேற்படி தொகையில் ரூ.50,000/- பிரதிவாதி, வாதியிடம் செலுத்திவிட்டதாகவும், மீதமுள்ள ரூ.1,00,000/- மட்டுமே செலுத்தவேண்டிய நிலையில், வாதி இவ்வழக்கை வழக்குச் சொத்தை அபகரிக்கும் தீய எண்ணத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்றும், எனவே, வாதியின் வழக்கை தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்பதுமாகும்.

9. வழக்கு வாதி வா.சா.1 ஆக தன்னை விசாரணைக்கு உட்படுத்திக் கொண்டு, 06.03.2017 ம் தேதிய பதிவு கிரைய ஒப்பந்தத்தை வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், தபசில் சொத்தைப் பொறுத்த உரிமைவழி ஆவணத்தின் சார்பதிவாளர் அலுவலக நகலான ஏற்பாடு ஆவணத்தினை வா.சா.ஆ.1 ஆகவும் குறியீடு செய்துள்ளார். மேலும், வா.சா.ஆ.1 ஏற்பாடு ஆவணத்தினை பரிசீலிக்கையில், தபசில் சொத்தானது, பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது தெளிவாகிறது. ஆக, வழக்குரை தபசில் சொத்தானது, பிரதிவாதியின் தனிப்பட்ட சொத்து என்ற நிலையில்தான் வரும் என்பதில் எவ்வித ஐயப்பாடும் இல்லை. மேலும், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தை பிரதிவாதி, வாதிக்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தமானது வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையே ஏற்படவில்லை என மறுத்துரைத்தோ, ஆட்சேபித்தோ பிரதிவாதி தரப்பில் எவ்வித கட்சியும் செய்யப்படவில்லை. மாறாக, வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்த ஆவணமானது, பிரதிவாதி பெற்ற கடனுக்காக செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்பதே பிரதிவாதி தரப்பு வழக்காகும்.

10. மேலும், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் முதலாவதாக சாட்சிக் கையொப்பமிட்ட மணிகண்டன் என்பவர் வாதி தரப்பில் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். வா.சா.2 ம் தன் சாட்சியத்தில், வா.சா.ஆ.2 ன் நிறைவேற்றம் குறித்து தெளிவாக சாட்சியமளித்துள்ளார். மேற்படி

வா.சா.ஆ.2 ஆன, 06.03.2017 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணமானது ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணமாகும். அவ்வாறு வா.சா.ஆ.2 ஆன ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு எதிராக, அதில் கண்ட சரத்துக்களுக்கு எதிராக, பிரதிவாதி எவ்வித நிலைப்பாடும் எடுக்க இயலாது. அவ்வாறுள்ள நிலையில், இதனை மறுத்து, மேற்படி வா.சா.ஆ.2 ஆன 06.03.2017 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தம் பிரதிவாதி பெற்ற கடனுக்காக செக்யூரிட்டி வகைக்காக ஏற்படுத்தப்பட்டது என்பதற்கு ஆதரவாக, எந்த ஒரு சாட்சியத்தையும், ஆவணத்தையும் பிரதிவாதி தாக்கல் செய்யாத காரணத்தினால், வாதியின் வழக்கானது, வா.சா.ஆ.2 பதிவு கிரைய ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றுகை குறித்து நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்து, வா.சா.ஆ.2 ஆன 06.03.2017 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தம் சட்டப்படி செல்லும் என்றும், அது பிரதிவாதியால்தான் வாதிக்கு ஏற்படுத்திக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்றும் இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

11. அடுத்ததாக, வாதி, கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சரத்துக்களின் அடிப்படையில், தன் தரப்பினை நிறைவேற்ற எப்போதும் தயாராகவும், விருப்பமானவராகவும் இருந்துள்ளாரா? என்பது குறித்து இந்நீதிமன்றம் பரிசீலிக்கவேண்டியுள்ளது. வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தமானது பிரதிவாதியால் கடந்த 06.03.2017 அன்று வாதிக்கு ஏற்படுத்திக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

> ***" . . . . .   தபசில் கண்ட சொத்தை நாளது தேதியில் நம்மில் 2 வது நபருக்கு ரூபாய்.1,60,000/- (ரூபாய் ஒரு லட்சத்தி அறுபதாயிரம் மட்டும்)க்கு கிரையமாக பேசி நாளது தேதியில் நம்மில் 2 வது நபரிடம் நம்மில் 1 வது நபர் முன் அட்வான்ஸாக ரொக்கம் பெற்றுக்கொண்டது ரூபாய்.1,50,000/- (ரூபாய் ஒரு லட்சத்தி ஐம்பதாயிரம் மட்டும்) மொத்த கிரைய தொகையான ரூபாய்.1,60,000/-த்தில் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.1,50,000/- நீங்கலாக மீதி கிரைய தொகையான ரூபாய்.10,000/-யும் நாளது தேதியில் இருந்து 1.1/2 வருட வாய்தாவான 05.09.2018 தேதியில் நம்மில் 2 வது நபர் நம்மில் 1 வது நபருக்கு ரொக்கம் கொடுத்து நம்மில் 1 வது நபர் நம்மில் 2 வது நபருக்கு தபசில் கண்ட சொத்தை***

யாதொரு ஆட்சேபணையும் இன்றி கிரைய ரிஜிஸ்ட்டர் பத்திரம் முடித்துக்கொடுத்து போகவேண்டியது . . . . . "

வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மேற்சொன்ன சரத்துக்களின் அடிப்படையில் பார்க்கும்போது, வாதியானவர் 05.09.2018 தேதிக்குள் மீதியுள்ள கிரையத் தொகையை பிரதிவாதியிடம் செலுத்திவிட்டு, அவரிடமிருந்து வழக்குரை தபசில் சொத்தை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ளவேண்டும் என்பதாகும். மேலும், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டபோது தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வழக்கு வாதியிடம் ஒப்படைக்கப்படவில்லை. ஆக, அதன்படி பார்க்கும்போது, வாதியானவர் ஷை வா.சா.ஆ.2 ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலகட்டமான 06.03.2017 தேதியிலிருந்து 05.09.2018 தேதிக்கிடையில், வா.சா.ஆ.2 ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழக்குரை தபசில் சொத்து சம்பந்தப்பட்ட கிரையத்தினை முடிக்க விருப்பமாகவும், தயாராகவும் இருந்துள்ளார் என்பதை வாதியே தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்கள் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யவேண்டும். அவ்வாறு வழக்கு வாதி, ஷை காலகட்டத்திற்குள், ஷை கிரையத்தை முடிக்க தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்து வந்தாரா? என்பது குறித்து ஆராய்கையில், வழக்கு வாதியான வா.சா.1 ன் குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தை பரிசீலனை செய்யவேண்டியது அவசியமாக உள்ளது. வழக்கு வாதியான வா.சா.1 ஆனவர் தனது குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தில்,

> ***" . . . . . மீதி ரூ.10 ஆயிரத்தை நான் செலுத்தி கிரையத்தை முடிக்க தயாராக இருப்பதாக கூறி விருப்பத்துடன் இருப்பதாக ஒப்பந்த காலத்திற்குள் எந்த ஒரு அறிவிப்பும் அனுப்பவில்லை என்றால் சரிதான். . . . . . "***
>
> ***" . . . . . 2018 ம் ஆண்டிலேயே ஒப்பந்த காலம் முடிந்து 1–1/2 வருடம் கழித்து அறிவிப்பு அனுப்பியதற்கு காரணம் உள்ளதாக வழக்கிலும், முதல்விசாரணை வாக்குமூலத்திலும் சொல்லவில்லை என்றால் சரிதான். இதுநாள்வரை பாக்கி தொகை ரூ.10 ஆயிரத்தை செலுத்தவில்லை என்றால் சரிதான். அந்த ரூ.10 ஆயிரம் செலுத்தாத காரணத்தை வழக்கிலும், முதல்விசாரணை வாக்குமூலத்திலும் சொல்லவில்லை என்றால் சரிதான். . . . . . "***

" . . . . . கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற எனக்கு விருப்பமில்லை என முதல்விசாரணை வாக்குமூலத்தில் சொல்லியுள்ளேன் என்றால் சரிதான். . . . . . "

என்று தெளிவாக சாட்சியமளித்துள்ளார். மேலும், வாதியானவர், பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வா.சா.ஆ.3 ஆன வழக்கறிவிப்பினை பரிசீலிக்கையில், ஷை அறிவிப்பானது 24.12.2019 தேதியன்றுதான் அனுப்பப்பட்டுள்ளது தெரியவருகிறது. அதாவது, மேற்படி வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கண்ட காலக்கெடுவான 05.09.2018 தேதியானது முடிவடைந்த பின்பு, சுமார் பதினைந்து மாதங்கள் கழித்துத்தான் வாதியால் பிரதிவாதிக்கு வா.சா.ஆ.3 அறிவிப்பானது அனுப்பப்பட்டுள்ளது. ஆக, வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலக்கெடுவானது ஆரம்பமாகும் 07.03.2017 தேதியிலிருந்து, ஷை காலக்கெடு முடிவடையும் 05.09.2018 தேதி வரையிலும், அதன்பின்பு வா.சா.ஆ.3 அறிவிப்பு அனுப்பிய தேதிக்கு முந்தைய நாளான 23.12.2019 தேதிவரையில், வாதியானவர் வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சரத்துக்களின் அடிப்படையில், ஷை கிரையத்தை முடிக்க தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களின் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யவில்லை என இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

12. மேலும், வாதியானவர் தனது வழக்குரையிலும், சாட்சியத்திலும், வாதி பலமுறை நேரிலும், தன் வகையாட்கள் மூலமும் பிரதிவாதியை சந்தித்து கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி கிரையம் முடித்துத்தரக் கேட்டும், பிரதிவாதி கிரையம் முடித்துக் கொடுக்காமல், காலத்தை இழுத்தடித்து வந்தார் என்று குறிப்பிட்டுள்ளார். ஆனால், எந்தத் தேதியில் வழக்கு வாதி, பிரதிவாதியை சந்தித்து வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வழக்குரை தபசில் சொத்தை கிரையம் முடித்துத் தரக் கேட்டார்? என்பது குறித்தோ, தன் வகையாட்களான யார்? யாரை அனுப்பி பிரதிவாதியை சந்தித்து வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வழக்குரை தபசில் சொத்தை கிரையம் முடித்துத் தரக் கேட்டார்? என்பது குறித்தோ வாதி தன் வழக்குரையிலும் குறிப்பிடவில்லை,

சாட்சியத்திலும் தெளிவுபடுத்தவில்லை. வகையாட்கள் யார்? என்பது குறித்தும், அவர்களது பெயர்கள் என்ன? என்பது குறித்தும்கூட வாதி தன் வழக்குரையிலும் குறிப்பிடவில்லை, சாட்சியத்திலும் தெரிவிக்கவில்லை. இவ்வாறான சூழ்நிலையில், வழக்கினை தாக்கல் செய்த வாதியே தன் வழக்கினை நிரூபணம் செய்யவேண்டும் என்ற நிலையில், இவ்வழக்கு வாதியானவர், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சரத்துக்களின் அடிப்படையில், ஷை கிரையத்தை முடிக்க தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களின் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யவில்லை என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. மேலும், மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம், ***Kadali Venu Sankar /Vs/ Pydi Kondala Lakshmi, 2016 (4) LW 45*** என்ற முன்தீர்ப்பில் சுட்டிக்காட்டியுள்ள பொருண்மைகளின்படி வழக்கு வாதியானவர் இவ்வழக்கில் ஷை கிரையத்தை முடிக்க தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை நிரூபணம் செய்யவில்லை என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

13. எனவே, வழக்கு வாதியானவர், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றுகை குறித்து நிரூபணம் செய்திருந்தாலும், ஷை வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் சரத்துக்களின்படி வழக்குரை தபசில் சொத்தினை கிரையம் முடித்துப்போக தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களின் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யவில்லை என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ள நிலையில், வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற வாதி உரிமையுடையவர் அல்லர் என முடிவு செய்து அவ்வாறே இவ்வெழுவினாக்களுக்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

14. **<u>எழுவினா எண்.3–க்கான தீர்வு</u>:**

வாதி கோரியுள்ள மாற்று பரிகாரமான, வாதி செலுத்திய கிரைய முன்பணத்தொகை வாதிக்கு வட்டியுடன் கிடைக்கக்கூடியதா? என்பதே இவ்வெழுவினாவைப் பொறுத்து தீர்வு காணவேண்டிய விபரமாகும்.

15. ஏற்கனவே, எழுவினா எண்கள்.1 மற்றும் 2–ல், வழக்கு வாதியானவர், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்ததின் நிறைவேற்றுகை குறித்து நிரூபணம் செய்திருந்தாலும், ஷை வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் சரத்துக்களின்படி வழக்குரை தபசில் சொத்தினை கிரையம் முடித்துப்போக தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களின் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யாததால் வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற வாதி உரிமையுடையவர் அல்லர் என முடிவு செய்யப்பட்டுவிட்ட நிலையில், வாதி வழக்கில் கோரும் மாற்றுப்பரிகாரமான, கிரையத்தொகை வசூலிப்பு பரிகாரம் பின்வட்டியுடன் கிடைக்கத்தக்கதா? என்பது குறித்து இந்நீதிமன்றம் பரிசீலிக்க வேண்டியுள்ளது.

16. வழக்கு வாதியிடம் ரூ.1,50,000/– தொகை பெற்றுக்கொண்டுள்ளதை பிரதிவாதி தன் எதிர்வழக்குரையிலும், சாட்சியத்திலும் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். எனவே, வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட காலமான 06.03.2017 தேதியில் வாதி, பிரதிவாதிக்கு கிரைய முன்பணத் தொகையாக ரூ.1,50,000/– கொடுத்துள்ளார் என்பது வாதி தரப்பில் வழக்குரையின் வாயிலாகவும், சாட்சியங்களின் வாயிலாகவும், சான்றாவணங்களின் வாயிலாகவும் நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

17. அடுத்ததாக, பிரதிவாதி, வாதிக்கு மேற்படி கிரைய முன்பணத் தொகையான ரூ.1,50,000/–ஐ திருப்பிக் கொடுக்கக் கடமைப்பட்டவரா? என்பது குறித்து இந்நீதிமன்றம் ஆராயவேண்டியுள்ளது. இதுகுறித்து பரிசீலிக்கையில், பிரதிவாதி தனது எதிர்வழக்குரையில், கடந்த 19.12.2019 தேதியில் வாதியிடம் ரூ.50,000/–ஐ கொடுத்துவிட்டதாகக் குறிப்பிட்டுள்ளார். ஆனால், மேற்படி சங்கதி குறித்து நிரூபணம் செய்ய பிரதிவாதி தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களை இவ்வழக்கில் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை. மேலும், யார் முன்னிலையில் மேற்படி ரூ.50,000/–ஐ பிரதிவாதி, வாதியிடம் கொடுத்தார் என்பது குறித்தும் எதிர்வழக்குரையிலோ அல்லது தனது சாட்சியத்திலோ பிரதிவாதி

குறிப்பிடவில்லை. எனவே, பிரதிவாதியானவர், வாதியிடம் கடந்த 19.12.2019 தேதியில் ரூ.50,000/– செலுத்தினார் என்ற கூற்று பிரதிவாதி தரப்பில் நிரூபணம் செய்யப்படவில்லை என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனவே, வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட காலத்தில் வாதி கொடுத்த ஷை ரூ.1,50,000/– முன்பணத் தொகையினை செலுத்த பிரதிவாதி கடமைப்பட்டவர் என்றும், வாதிக்கு பிரதிவாதியிடமிருந்து மேற்படி தொகை ரூ.1,50,000/– கிடைக்கத்தக்கது என முடிவு செய்து அவ்வாறே இவ்வெழுவினாவிற்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

18. **<u>எழுவினா எண்கள்.4 மற்றும் 5–க்கான தீர்வு:</u>**

ஏற்கனவே எழுவினாக்கள் 1 முதல் 3–ன் வாயிலாக, வழக்கு வாதியானவர், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் நிறைவேற்றுகை குறித்து நிரூபணம் செய்திருந்தாலும், ஷை வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின் சரத்துக்களின்படி வழக்குரை தபசில் சொத்தினை கிரையம் முடித்துப்போக தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துவந்தார் என்பதை வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சிய, சான்றாவணங்களின் வாயிலாக நிரூபணம் செய்யவில்லை என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ள நிலையிலும், வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட காலத்தில் வாதி கொடுத்த ஷை ரூ.1,50,000/– முன்பணத் தொகையினை செலுத்த பிரதிவாதி கடமைப்பட்டவர் என்றும், வாதிக்கு பிரதிவாதியிடமிருந்து மேற்படி தொகை ரூ.1,50,000/– கிடைக்கத்தக்கது என முடிவு செய்துள்ள நிலையில், வழக்கு செலவுத்தொகை தவிர, வேறு எந்த பரிகாரமும் வழக்கின் தன்மை மற்றும் சூழ்நிலையை கருத்திற்கொண்டு வாதிக்கு வழங்கிட தேவையில்லை என இவ்வெழுவினாக்களுக்கு விடை காணப்படுகிறது.

19. இறுதியாக, வாதியின் வழக்கை மாற்றுப்பரிகாரத்தினைப் பொறுத்து செலவுத்தொகையுடன் அனுமதித்து, வாதிக்கு கிரைய முன்பணத் தொகையான ரூ.1,50,000/–ஐயும், அத்தொகைக்கு ஷை வா.சா.ஆ.2 கிரைய

ஒப்பந்த தேதியான 06.03.2017 தேதியிலிருந்து தீர்ப்பாணை தேதி வரைக்கும் 9% வட்டியும், தீர்ப்பாணை தேதியிலிருந்து தொகை செலுத்தும் காலம் வரைக்கும் 6% பின்வட்டியும் சேர்த்து பிரதிவாதி ஒரு மாத காலத்திற்குள் செலுத்தவேண்டுமென்றும், வழக்குரை சொத்தைப் பொறுத்து Charge ஏற்படுத்தியும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து–தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரடியாக கணினியில் தட்டச்சுச் செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு, 2026 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 14–ஆம் நாள் என்னால் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

K SUDHARANI Digitally signed by K SUDHARANI Date: 2026.07.14 18:00:33 +0530

கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
தென்காசி.

வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:

வா.சா.1.	திரு. சங்கரநாராயணன்	(வாதி)
வா.சா.2	திரு. மணிகண்டன்	

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள்:

பி.சா.1	திரு. திருமலைச்சாமி	(பிரதிவாதி)

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:

வா.சா.ஆ.1	19.09.2001	பதிவு ஏற்பாடு ஆவண எண்.1517/2001–ன் சார்பதிவாளர் அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.2	06.03.2017	பதிவு கிரைய ஒப்பந்த ஆவண எண்.512/2017–ன் அசல்
வா.சா.ஆ.3	24.12.2019	வாதி, தன் வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வழக்கறிவிப்பின் அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.4	08.01.2020	பிரதிவாதி, தன் வழக்கறிஞர் மூலம் வாதிக்கு அனுப்பிய பதிலறிவிப்பு

<u>பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>: இல்லை

K SUDHARANI
Digitally signed by K SUDHARANI
Date: 2026.07.14 18:00:45 +0530

கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
தென்காசி.

கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம், தென்காசி

அசல் வழக்கு எண்.218/2020

தீர்ப்புரை (அசல்/வரைவு)

நாள் 14.07.2026